



Lemin kunta
Toukkalantie 5
54710 Lemi

Lemin kunnanhallituksen lausuntopyyntö 25.10.2023

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto koskien Kuukanniemen alueen osayleiskaavaa, kaavaluonnos, Lemi

Lausuntopyyntö

Lemin kunnanhallitus on pyytänyt Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (myöhemmin ELY-keskus) lausuntoa koskien Kuukanniemen alueen osayleiskaavaa. Kyseessä on kaavaluonnos.

Kaavaluonnos alue sijaitsee Lemin kunnan Kuukanniemen taajama-alueen ja sen välittömässä vaikutuspiirissä. Alueeseen liittyy myös Kuukanniemen eteläpuolella sijaitseva Juvolan ja Välikankaan alue. Suunnittelualue rajautuu koillisessa valtatie 13:een. Yleiskaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 420 ha. Kuukanniemen taajamasta Lappeenrannan rajalle on muutama kilometri, mutta Lappeenrannan keskustaan matkaa Kuukanniemeltä on noin 20 kilometriä. Kuukanniemestä suuntautuu Lappeenrannan suuntaan merkittävästi työmatkaliikennettä.

Osayleiskaavan tavoitteista on kaavaselostuksessa kerrottu muun muassa seuraavaa: kaavan keskeisenä tavoitteena on määritellä maankäytön strategia suunnittelualueella ainakin 15 vuodeksi eteenpäin ja ohjata tulevaa asemakaavoitusta Kuukanniemen taajamassa. Yleiskaavan tavoitteena on edistää, ohjata sekä tukea rakentamista, elinkeinotoiminnan edellytyksiä, ympäristön ja maiseman hoitoa sekä edistää maisema-, luonnon-, kulttuuri- ja virkistysarvojen säilymistä. Kaavan tavoitteena on myös edistää maa- ja metsätalouden toimintaedellytyksiä, luoda mahdollisuudet liikenne- ja tietoliikenneyhteyksien parantamiselle.

Alueidenkäyttö

Lemin kunnan kaavatyötä Kuukanniemen osayleiskaavan osalta pidetään alueen käytettävyyden kannalta perusteltuna sekä selventää alueen suunnitelmallista käyttöä. Osayleiskaavaluonnoksen osalta ehdotetaan vielä seuraavia seikkoja tarkasteltavaksi, ennen kaavaehdotuksen esille laittamista:

Ympäristöministeriöllä on vireillä Ympäristöministeriön asetus kaavan ja tonttijaon yhteentoimivasta tietomallinmuodosta ja vakiomuotoisesta esitustavasta sekä kaavoissa käytettävistä merkinnöistä annetun

30.11.2023

ympäristöministeriön asetuksen korvaamisesta (niin kutsuttu Katja-hanke). Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999, myöhemmin MRL) on nykyisin säädetty kaavan esitystavasta sen, että kaava esitetään kartalla ja kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset. 1.1.2024 voimaan tulevan maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen mukaan kaavat laaditaan valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa. Tämä muuttaa kaavan sisällön ja esitystavan määrittelyä siten, että 1.1.2024 alkaen kaavat koostuvat kaavakohteista ja -määräyksistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 29, 40 55 §:n mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä yhteentoimivasta tietomallimuodosta sekä kaavakohteiden ja -määräysten vakimuotoisesta esitystavasta. Tulevassa ympäristöministeriön asetuksessa on tarkoitus säätää tietomallimuodossa laadittavan kaavan tekniset vaatimukset, joilla varmistetaan koneluettavien kaavatietojen yhteentoimivuus sekä kaavamääräysten ja kaavakohteiden vakimuotoinen esitystapa. Lisäksi kaavoissa käytettävistä merkinnöistä annetun ympäristöministeriön asetuksen korvaamisella uudella asetuksella varmistettaisiin, että tietomallimuotoisesti laadituissa kaavoissa käytetään kaavakohteiden ja kaavamääräysten visualisoinnissa kansallisesti yhte-neväistä kuvaustekniikkaa. Kyseinen asetusmuutos tulee ottaa huomioon kaavatyön edetessä.

Yleisesti kaavamerkintöjen ja -määräysten osalta ehdotetaan, että lakiviit-taukset kirjoitetaan auki ja pykälät sijoitetaan kaavaselostuksen puolelle, mikäli tämä on mahdollista.

Kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä on asuin- tai maatilarakennusten alue (A). Kyseisen merkinnän osalta kunnan tulisi pohtia, että olisiko tarpeen erottaa maatilarakennukset erikseen indeksimerkinnoin tai onko maatilarakennuksia tarpeen osoittaa omalla kaavamerkinnoillaan. Lisäksi onko tarpeen pohtia *asuin- tai maatilarakennusten (A)* ja *asuinalue, uusi (A)* osalta tulisiko jommankumman merkintää muuttaa, niin että nämä eivät värityksestä huolimatta mene sekaisin esimerkiksi laittamalla indeksimerkintä.

Osayleiskaavalla osoitetaan alueelle suunniteltua tavoitteellista maankäyt-töä ja kaavatasona se on luonteeltaan siis yleispiirteinen. Kaavamerkinnot *Pientalovaltainen asuinalue, olemassa oleva, täydennysrakennettava (AP)*, *asuinalue, uusi (A)* sekä *yhdistetty asuin- ja virkistysalue (A-1)* ovat kaikki suunnittelumääräyksien mukaan asemakaavoitettavia alueita. Tämän osalta ehdotetaan harkintaa, että onko kaavan näkökulmasta tarpeellista erotella kyseisiä alueita näin, vai voisiko kaikkien näiden kaavamerkintöjen osalta ohjata yleisimmin rakentamista, kun huomioidaan yleiskaavan luonne yleispiirteisenä kaavana.

Kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä on esitetty *teollisuus, työpaikka- ja varastoalue (TPV)* sekä *teollisuus, työpaikka- ja varastoalue, uusi (TPV)*. Kunnan harkittavaksi esitetään, että onko tarpeen kaavassa erotella uutta aluetta tai jos näin on, niin värityksen sijaan uusi alue erotettaisiin indeksimerkinnoilla. Suunnittelumääräys vaikuttaisi kuitenkin olevan sama molem-missa kaavamerkinnoissa.

30.11.2023

Kaavaselostuksen kohdassa 2.2. *Maakuntakaava* on kerrottu, että *Tällä hetkellä valmistelussa Etelä-Karjalan liitossa on 2. vaihemaakuntakaava, joka käsittelee Lappeenrannan jätevedenpuhdistamoa*. Kyseisen kohdan osalta tulee kaavaselostukseen päivittä 2. vaihemaakuntakaavan tilanne vastaamaan nykyistä tilannetta.

Kaavamerkintöjen ja -määräysten yleisten määräysten mukaan *Tämä osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana (MRL 42 §)*. *MRL 72 §:n nojalla voidaan tämän osayleiskaavan perusteella myöntää rakennusluvut A- ja RA-alueilla sekä erillisille saunoille*. Kaavamääräyksen sisältöä voisi vielä tarkastella, sillä kaavakarttaa tarkastelemalla A-paikkoja näyttäisi olevan ranta-alueen ulkopuolella, jossa maankäyttö- ja rakennuslain 72 § ei päde. Em. määräyksestä tulee käydä ilmi, että määräystä voidaan soveltaa vain sillä alueella, missä on voimassa MRL 72 §:n mukainen ranta-alueen suunnittelutarve. Kyseisen ranta-alueen laajuuden on hyvä käydä yksiselitteisesti ilmi kaavakartalta.

Kaavakartalla on myös esitetty *kyläaluetta (AT)*, johon voidaan MRL 44 §:n nojalla myöntää myös rakennuslupia, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Kunnan ehdotetaan tarkastelevan edellä esitettyä seikkaa kyläalueelle rakentamisen osalta.

Kaavaselostuksen kohdan 2.4 *Asemakaava* on tuotu esille, että alueella on useita voimassa olevia asemakaavoja. Mikäli voimassa olevat asemakaavat poikkeavat suunnitteilla olevasta yleiskaavasta, niin asemakaavojen osalta tulee tehdä harkintaa niiden päivittämisestä.

Kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M) voidaan rakentaa haja-asutusluonteista rakentamista. Kaavakarttaa tarkastelemalla voidaan havaita, että M-aluetta on mm. valtatie 13 vieressä. Kaava-asiakirjoista ei käy ilmi, kuinka on arvioitu, että onko meillä vaikutusta kyseiselle rakentamiselle.

Pohjavesi

Lemin pohjavesialueiden rajausten ja luokitusten tarkistus on valmistunut keväällä 2021. Tallisenlammen pohjavesialue on muutettu luokkaan 1 vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain (1299/2004) mukaisesti. Kaava-aineistoon on korjattava pohjavesialueen päivitetty luokka (1-luokka, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue). Esimerkiksi kaavamääräyksessä sanotaan kyseessä olevan *vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue*, ja kaavaselostuksessa käytetään vanhentunutta merkintätappaa *I-luokka*.

Tallisenlammen pohjavesialuerajaus on kaavaselostuksen mukaan toteutettu maakuntakaavaan perustuen. Karttatarkastelun perusteella kaavakartan pohjavesialuerajaus eroaa ajankohtaisesta rajauksesta.

30.11.2023

Pohjavesialuerajaukset löytyvät SYKEN Avoin tieto -palvelusta, ja rajausta on muutettava vastaamaan palvelusta löytyvää rajausta.

ELY-keskus huomauttaa, että pohjavesialuetta koskevaan määräykseen tulee sisällyttää pohjaveden ja maaperän pilaamiskielto sekä vesilain säännös. Kaavamääräyksen ensimmäistä virkettä voi muuttaa esimerkiksi muotoon "Alueelle ei tule sijoittaa pohjaveden laadulle *tai määrälle* vaaraa aiheuttavaa toimintaa, *eikä toimintaan saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä.*", jossa ELY-keskuksen ehdottamat lisäykset on kursivoitu.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto

Yleiskaavahanke sijoittuu Lemmin Kuukanniemen alueelle ja valtatie 13 länsipuolelle, kuitenkin niin, että se rajautuu valtatiehen. Valtatiellä 13 on käynnissä tienparantamishanke välillä Lappeenranta – Mikkeli. Hanke on tällä hetkellä tien suunnitteluprosessin toimenpidesuunnitelmavaiheessa, jolloin kaavailuille tien parantamisen toimenpiteille ei ole tiedossa tarkkoja sijainteja maastossa.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue lausuu asiassa seuraavaa:

Ehdotettuun yleiskaavakarttaan on merkitty myös valtatieä koskevia parannuksia, mutta valtatie 13 mahdollisine toimenpiteineen jää kaavarajan ulkopuolelle. Yleiskaavamerkinnyt koskien liittymän parantamista ja liittymän kehittämistä, eivät löydy ohjeellisesta yleiskaavamerkinnyt ja -määräykset julkaisusta, jota yleiskaavatyössä tulisi käyttää. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue vaatii, että kehittämistä ja parantamista merkityt toimenpiteet poistetaan yleiskaavasta. Vasta tiesuunnitelman valmistuttua voidaan osoittaa toimenpiteet yleiskaavassa. Yleiskaava ei saa ohjata tienpidon suunnittelua. Tämän lisäksi jo aiemmin mainittu kaavarajan ulkopuolelle jäänti sekä kaavamerkintäohjeen vastaiset merkinnät tulee siten myös poistaa näillä perusteilla.

Valtatien 13 itäpuolelle osoitettu kävelyn ja pyöräilyn yhteystarvemerkinnyt tulee muuttaa sellaiseksi, joka ei ole tarkkaan paikkaan sidottu kuten nyt käytetty merkinnyt. Kuten liittymien osalta, niin myöskään kävelyn ja pyöräilyn osalta ei ole tien suunnitteluprosessin tässä vaiheessa olemassa tarpeeksi tarkkoja suunnitelmia, jotta ne voitaisiin esittää kunnan laatimassa yleiskaavassa.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole muuta huomautettavaa.

Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristöselvitys on asiantuntevasti laadittu. Siinä tunnistetut arvokohteet ja -alueet on huomioitu yleiskaavaluonnoksessa. Merkinnyt *Paikallisesti merkittävä rakennus, rakennusryhmä tai pihapiiri (s/x)* määräyksessä viitataan suojelutarpeen ratkaisemiseen asemakaavoituksella tai

30.11.2023

lupamenettelyn yhteydessä. Määräykseen tulee lisätä: *Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

Vesihuolto

Yleiskaavan kaavaselostuksessa on käsitelty vesihuoltoa omana kohtanaan. Kaava-alue ei kokonaisuudessaan kuulu Lemmin kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Kaava-alue on liitettävä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen siltä osin kuin sen vesihuoltolaki edellyttää. Asiaan liittyvän tarkastelun yhteydessä on hyvä päivittää Lemmin kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alue kokonaisuudessaan ja tarvittaessa myös kunnassa toimivien osuuskuntien ym. vesihuoltotoimijoiden toiminta-alueet.

Luonto

Luontoselvitysten kohteet on otettu asianmukaisesti huomioon kaavaluonnoksessa.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen alueen osan luo/8 kuvaus puuttuu kaavaselostuksesta.

Uhanalainen kangasvuokko on Suomen lajitietokeskuksen aineistossa määritelty sensitiiviseksi lajiksi, jonka havaintotiedot karkeistetaan 5x5 km:n ruudulle. Kaavaluonnoksessa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityiset alueen osat luo/2, luo/3 ja luo/5 jotka on kaavaselostuksessa yksilöity kangasvuokkoesiintymiksi. Kangasvuokko on näyttävä kasvi ja sitä uhkaavat luvaton kerääminen ja siirtäminen pihaille ja puutarhoihin. Koska luo-alueet ovat pieniä, yksilöivät ne kangasvuokon esiintymisen turhan tarkasti ja saattavat johtaa esiintymien hävittämiseen em. syistä. Tämän vuoksi kaavaselostuksessa tulisi käyttää luo-alueiden kuvauksissa esimerkiksi tekstiä uhanalaisen kasvin esiintymä.

Lopuksi

Osayleiskaavaa laadittaessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet MRL 22 §:n mukaisesti. Kaavaluonnoksessa on hyvä pohja jatkaa työtä kaavaehdotusvaiheeseen.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Suvi Karppinen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

30.11.2023

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi